

**JEGYZŐKÖNYV**  
**Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**rendkívüli, nyilvános üléséről**

Az ülés helye: Bicske Városháza I. emeleti díszterem  
Bicske, Hősök tere 4.

Az ülés időpontja: 2025. január 31. (péntek) 09.02 óra

**Az ülésen megjelent önkormányzati képviselők:**

Balázs Péter	képviselő
Bálint Istvánné	polgármester
Báranyos József	képviselő
Börcs Antal	képviselő
Csonka István	képviselő
Csörgöl Ákos	alpolgármester
Gyuricza Ilona Zsuzsanna	képviselő
Németh Tibor	képviselő
Paszicsnyek János Ádám	képviselő
Sulyokné Guba Judit	képviselő
Szabó Bence	képviselő

**Az ülésről hiányzó önkormányzati képviselők:**

Dr. Lovasné Báder Katalin                      képviselő              Távol (igazoltan)

**Az ülésre meghívást kapott és megjelent személyek:**

Fritz Gábor	jegyző
Vandlikné Lengyel Edit	aljegyző
Molnár Enikő	Pénzügyi és Költségvetési Iroda vezetője
Takács György	Műszaki iroda vezetője
Brunner Blanka	ügyintéző, jegyzőkönyvvezető
Csiszár-Majorosová Réka	ügyintéző
Furka Angéla	ügyintéző
Tóth Erzsébet	Bicske Városi Óvoda intézményvezetője
Bajcsai Tamás	Bicske Városi Konyha intézményvezetője
Szabó Ágnes	Egyesített Családsegítő és Gondozási Központ – Kapcsolat Központ intézményvezetője
Szabó Gábor	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Bicskei Járási Hivatal hivatalvezetője
Zentai Zsolt	Kontúr csoport Kft.
Bodó Beáta	településtervező
Kozma Olga	Bicskei Csokonai Vitéz Mihály Általános Iskola mb. igazgatója
Pénzes Veronika	Sportlétesítmény és Szabadidőközpont Üzemeltető mb. intézményvezetője

Szoboszlai Enikő

Takács József

Bicskei Egészségügyi Központ Nonprofit Kft. gazdasági vezetője

Bicske Egységes Művelődési Központ és Könyvtár intézményvezetője

**Bálint Istvánné** tisztelettel köszönt mindenkit a képviselő-testület 2025. január 31. napi rendkívüli, nyilvános ülésén. Megállapítja, hogy a testület ülése szabályszerűen került összehívásra és 11 fővel határozatképes. Dr. Lovasné Báder Katalin képviselő nem tudott megjelenni a mai képviselő-testületi ülésen, távolléte igazolt. Megnyitja az ülést. Kéri, aki a kiküldött napirenddel egyetért, jelezze.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 11 fő

A döntéshozatalból kizárt önkormányzati képviselő: nem volt

A jegyző jogszabálysértésre utaló jelzése: nem volt

A szavazás számszerű eredménye: 11 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

### **Az elfogadott döntés:**

**A Képviselő-testület 11 igen (egyhangú) szavazattal a következő határozatot hozta:**

**Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének**

### **1/2025. (I.31.) HATÁROZATA**

**A 2025. január 31. napi rendkívüli, nyilvános ülés napirendjének elfogadásáról**

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025. január 31. napi rendkívüli, nyilvános ülésének napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

- 1. A településrendezési eszközök módosításáról az M1-M100-1. sz. főút külön szintű csomóponti rendszer megvalósítása és a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó szabályozás megváltoztatása érdekében**

Előterjesztő: polgármester

**Határidő:** 2025. január 31.

**Felelős:** polgármester

**1. Napirendi pont: A településrendezési eszközök módosításáról az M1-M100-1. sz. főút külön szintű csomóponti rendszer megvalósítása és a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó szabályozás megváltoztatása érdekében**

(7. sz. előterjesztés)

**Bálint Istvánné** elmondja, hogy bizonyára képviselőtársai emlékeznek, hogy tavaly november 15. napján tartott testületi ülésen a településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról döntöttek. A módosítást egyrészt az M1-M100-1. számú főút külön szintű csomóponti rendszer megvalósítása és a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó szabályozás megváltoztatása érdekében

kezdeményezték. A vonatkozó jogszabály alapján a képviselő-testületnek el kell döntenie a várható környezeti hatás jelentőségét és ez alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességét. A Kormányrendelet meghatározza, hogy mely környezet védelméért felelős közigazgatási szerveket kell megkeresni e kérdés eldöntéséhez. Egyetlen megkeresett környezetvédelemért felelős szerv sem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálatot, ezért javasolja, hogy döntsenek arról, hogy környezeti vizsgálat nem készül. Az eljárásjogi szabályokat tartalmazó kormányrendeletnek megfelelően a partnerségi véleményezés lezajlott. A véleményezés során érkezett javaslatokat az előterjesztés mellé csatolták. Javasolja, hogy a partnerségi vélemények szintéziseként a szakma által javasolt szabályozásról döntsenek, miszerint:

- a kertvárosias lakóterületen a legalább 700 m<sup>2</sup> területű építési telkeken egy főépületben 2 önálló rendeltetési egység és legfeljebb 2 melléképület legyen elhelyezhető,
- 700 m<sup>2</sup> telekterület alatt egy főépületben egy önálló rendeltetési egység és 2 melléképület legyen építhető,
- és az önálló rendeltetési egység fogalom meghatározása kerüljön pontosításra.

Kéri, hogy a képviselő-testület hozza meg döntését. Az előterjesztést nem tárgyalta bizottság. Megnyitja a napirend felett a vitát. Képviselőtársakat illeti meg a szó.

*Bálint Istvánné megadja a szót Fritz Gábornak.*

**Fritz Gábor** szeretné felhívni Paszicsnyek János Ádám képviselő figyelmét, hogy módosító javaslatát a képviselő-testület ülésén lehet beterjeszteni.

**Bálint Istvánné** megjegyzi, hogy arra kérte az első képviselő-testületi ülésen képviselőtársait, hogy olvassák el a Szervezeti és Működési Szabályzatot (a továbbiakban: SZMSZ). Kéri képviselő urat, hogy ismertesse a módosító javaslatát.

**Paszicsnyek János Ádám** köszöni a szót. Elmondja, hogy tájékoztató jellegűnek szánta az emailt és azért hozta magával kinyomtatva, mert ismeri az SZMSZ-t. Ismerteti a módosító javaslatát:

*„A Bicskei Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) kertvárosias lakóterületekre vonatkozó szabályozásának módosításával kapcsolatban a következő változtatást javaslom:*

*1.sz. módosító javaslat*

*3.1.1. kertvárosias lakóterületen a legalább 700 m<sup>2</sup> területű építési telkeken egy főépületben 2 önálló rendeltetési egység és legfeljebb 2 melléképület legyen elhelyezhető*

*helyett:*

*3.1.1. kertvárosias lakóterületen a legalább 700 m<sup>2</sup> területű építési telkeken egy főépületben egy önálló rendeltetési egység és legfeljebb 2 melléképület legyen elhelyezhető*

*Valamint a következő módosítás hozzáadását javaslom:*

*2.sz. módosító javaslat:*

### 3.3. Lke1-es övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 700 m<sup>2</sup>.

*Ez a módosítás biztosítja a kertvárosias jelleg megóvását, miközben az építkezések sűrűsége kontrollálható, és garantálja, hogy a helyi közösség életminősége ne sérüljön a túlzott beépítés miatt.”*

**Bálint Istvánné** köszöni szépen a javaslatot. Kérdezi képviselőtársait, hogy van-e valakinek hozzáfűzni valója. Neki lenne egy kérdése a 3.1.1. ponttal kapcsolatos módosításról, miszerint az, hogy 2 önálló rendeltetési egység helyett 1 önálló rendeltetési egység legyen elhelyezhető milyen elképzelés alapján született meg.

**Paszicsnyek János Ádám** elmondja, hogy véleménye szerint a beépíthetőségen nem változtat az az, ha 2 önálló rendeltetési egység lesz elhelyezhető.

**Bálint Istvánné** kérdezi, hogy azoknak a családoknak, akiknek nincs lehetőségük telket vásárolni, illetve ingatlant építeni, miként biztosítanak esélyt Bicskén.

**Paszicsnyek János Ádám** elmondja, hogy nagyon sokan, köztük ő is egy többgenerációs házban lakik és nem áll szándékában ennek a lehetőségét elvenni. Úgy gondolja, hogy ez a lehetőség és a korábbi, 350 m<sup>2</sup> telek terület is elsősorban a befektetőknek kedvez. Teljes mértékben egyetért polgármester asszony álláspontjával, hogy a bicskei lakosok érdekeit kell figyelembe venniük. Arra kell törekedniük, hogy a helyi fiatalok Bicskén tudjanak házat venni. Azonban, ha az ingatlanfejlesztők kiszorítják Bicskéről a helyi lakosokat, akkor ez nem fog megvalósulni.

**Bálint Istvánné** érti képviselő úr álláspontját, de ők itt az asztal körül nem gazdasági szakemberek. Nem dönthetik el azt a kérdést, hogy a módosított rendelet milyen hatással lesz a gazdasági szereplőkre, jól járnak-e vagy sem. Természetesen mindannyian a bicskei családok és a Bicskén élők érdekeit próbálják képviselni. Elmondja, hogy ülnek a teremben páran, akik már ezt egy kicsit régebb óta teszik. 2009. év óta senkinek sem jutott eszébe, hogy ezen változtasson. Tavaly júliusban, majd ősszel történt jelzés a bicskeiek részéről és ezt követően kezdtek el ezen dolgozni. Úgy gondolja, hogy már eddig is kellőképpen szigorúan szabályozták ezt a kérdést, ezzel megakadályozták azt, hogy a vállalkozók ráigérjenek az ingatlanokra. Valószínűsíthető, hogy eddig ez a beruházóknak megérte. Úgy gondolja, hogy Bicskének is van némi hozadéka azáltal, hogy új családok költöztek be. Amennyiben a lehetőségeket tovább szigorítják, akkor elképzelhető, hogy nem lesznek beköltöző fiatalok és vélhetően a bicskei fiatalok is elvándorolnak. Nem lehet csupán 5-30 ember érdekeit képviselni, mert ezzel lehet, hogy a többség érdekeit sértik.

**Fritz Gábor** ismerteti, hogy a társadalmi igény a Deák Ferenc utca lakóitól ered. Szeretné felhívni a figyelmet, hogy a szabályozás valamennyi Lke övezetbe sorolt területre kiterjedne. Képviselő úr bizonyára felmérte a Deák Ferenc utcán kívüli, a többi Lke övezetbe sorolt területen jelentkező társadalmi igényeket. Kérdezi, képviselő úrtól, hogy ezt szeretné-e ismertetni a képviselő-testülettel, amennyiben polgármester asszony megadja a hozzászólás lehetőségét.

**Paszicsnyek János Ádám** köszöni a szót. Úgy látja, hogy nehéz helyzetben van, mert egyedül ő próbál küzdeni. Előrebocsátja, hogy nem csak a Deák Ferenc utcából kapott ezzel kapcsolatban megkeresést. 2025. január elején írt egy facebook posztot, amiben várta a bicskeiek javaslatait a 2025.évi költségvetésre és azt tapasztalta, hogy sok levélben szerepelt a beépíthetőség kérdése. Az előterjesztés mellékletében javasolták, hogy szélesebb fórumot nyissanak a beszélgetésnek városi szinten és a lakosságot aktívabban, könnyebben elérhető módon kérdezzék meg. Nem tudja, hogy amit képvisel, az jó-e. Ugyan se nem építési szakember, se nem gazdasági szakember, viszont úgy gondolja ez egy olyan téma, ami hosszútávon Bicske életét befolyásolja. A rendezési tervben

szereplő utcanyitásokat nagy örömmel támogatnák és ő ebben bármilyen segítséget megad polgármester asszonynak. Úgy gondolja, hogy a problémára ez lehetne egy megoldás.

**Bálint Istvánné** köszöni szépen. Képviselő úr összefoglalója alapján úgy véli, hogy képviselő úr nem mérte fel az igényeket. Van egy kevés információja, amiből megfogalmazott egy véleményt. Úgy véli, hogy egy szakszerű felmérés nem így kezdődik. Arra szeretné kérni képviselőtársát, hogy ne dramatizálja túl a helyzetet, ez nem egy küzdelem, hanem egy képviselő-testületi ülés, ahol tárgyalások zajlanak. Kéri, hogy a valóságnak teljes mértékben megfelelően informálják a helyi lakosságot. Nem kényszeríti képviselő urat arra, hogy küzdjön, hanem arra hívta mindannyiukat, hogy tárgyalják meg a napirendi pontot.

**Sulyokné Guba Judit** köszöni a szót. Elmondja, hogy abban a körzetben, amit képvisel, több olyan utca van, ahol a vállalkozók társasházakat alakítottak ki. Példaként felhossa a Vajda János utcát, ahol kialakítottak egy négy önálló épületből álló társasházat. Elmondja, hogy ez nem jelentett problémát az ott élőknek. Valószínűleg ennek az oka, hogy ez az utca lényegesen szélesebb, mint a Deák Ferenc utca. Olyan hírek is érkeztek miszerint ebben a meglehetősen szűk utcában négy házból álló társasházat szeretne építeni a vállalkozó. Ebben a konkrét ügyben ő és képviselő úr is próbálták képviselni az ott lakók érdekeit. A polgármester asszony által is említett lakossági fórumon a vállalkozó elmondta, hogy maximum két épületet szeretne kialakítani. Ezen a fórumon az utca lakói kinyilvánították azt, hogy ez számukra elfogadható. Úgy gondolja, hogy a határozati javaslatban foglaltak teljes mértékben támogathatók.

**Balázs Péter** véleménye szerint a szabályozás nem lenne rossz, de hozzátenné még azt, hogy ha az Lke-1 övezetekben 700 m<sup>2</sup>-t meghaladó telkeknél, amennyiben több épület építését terveznék, legyen elrendelve 16 m széles út építése.

**Bodó Beáta teleüléstervező** köszöni a szót. Tisztázni szeretne néhány alapvető dolgot. Önálló rendeltetési egységnek nevezik azt, ha valami különálló lakásnak, orvosi rendelőnek, kisboltnak stb. minősül.

A 700 m<sup>2</sup> alatti telkeken az a javaslat, hogy egy épületben egy önálló rendeltetési egység legyen. A 700 m<sup>2</sup> felettiekre pedig az a javaslat, hogy két önálló rendeltetési egység legyen egy épületben. Ez teszi lehetővé azt a megoldást, amit polgármester asszony említett, hogy ha külön bejáratú lakást építenek a meglévő Kádár-kocka tetejére, amire fel lehet venni hitelt és felvehetőek támogatások. Azonban a képviselő úr által tett módosító javaslat alapján csak egy főépületet lehetne építeni.

**Balázs Péter** ismerteti, hogy a Vajda János utcában van egy olyan ingatlan, ahol egy telken négy külön bejáratú ingatlan található és egy 6 m széles út halad egészen a legutolsó ingatlanig.

**Bodó Beáta** megjegyzi, hogy az egy telken belüli megközelítő út és ez egészen más, mint az a magánút, amiről beszélnek, mert arra szigorúbb szabályok vonatkoznak.

**Balázs Péter** elmondja, hogy a képviselőtársa által elmondottak alapján külön helyrajzi számmal rendelkezik a három ház.

**Bodó Beáta** ismerteti, hogy a három ház úgy rendelkezhet külön helyrajzi számmal, hogy az egyes főépítmények különálló albetéten vannak. Most arról dönt a képviselő-testület, hogy innentől kezdve a kertvárosi lakóterületeken egy főépületben két lakás legyen építhető, ha a telek eléri vagy meghaladja a 700 m<sup>2</sup> -t.

**Bálint Istvánné** köszöni szépen a tájékoztatást. Kérdezi, hogy van-e még valakinek kérdése. Nem lát jelentkezőt. Kéri, hogy elsőként Paszicsnyek János Ádám képviselő módosító javaslatáról döntsenek. Aki azzal egyetért, jelezze. Aki nemmel szavaz, vagy tartózkodik, jelezze.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 11 fő

A döntéshozatalból kizárt önkormányzati képviselő: nem volt

A jegyző jogszabálysértésre utaló jelzése: nem volt

A szavazás számszerű eredménye: 2 igen, 8 nem, 1 tartózkodás

*Paszicsnyek János Ádám képviselő módosító javaslatát a képviselő-testület nem fogadta el.*

**Bálint Istvánné** kéri, hogy most az előterjesztés szerinti határozati javaslat egészéről döntsenek. Aki azzal egyetért, jelezze. Aki nemmel szavaz, vagy tartózkodik, jelezze.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 11 fő

A döntéshozatalból kizárt önkormányzati képviselő: nem volt

A jegyző jogszabálysértésre utaló jelzése: nem volt

A szavazás számszerű eredménye: 8 igen, 0 nem, 3 tartózkodás

### **Az elfogadott döntés:**

**A Képviselő-testület 8 igen, 0 nem, 3 tartózkodás szavazattal a következő határozatot hozta:**

### **Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2025. (I.31.) HATÁROZATA**

**A településrendezési eszközök módosításáról az M1-M100-1. sz. főút külön szintű csomóponti rendszer megvalósítása és a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó szabályozás megváltoztatása érdekében**

Bicske Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. megállapítja, hogy a településrendezési eszközök M1-M100-1. sz. főút külön szintű csomóponti rendszer megvalósítása és a kertvárosias lakóterületekre vonatkozó szabályozás megváltoztatása érdekében történő módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik,
2. a várható környezeti hatásokat nem tartja jelentősnek, ezért úgy dönt, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek,
3. a partnerségi véleményezési szakaszban beérkezett vélemények figyelembevételével kialakított települési főépítész és a településtervező javaslatát elfogadja a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető lakások számának szabályozására az alábbiak szerint:
  - 3.1.1. *kertvárosias lakóterületen a legalább 700 m<sup>2</sup> területű építési telkeken egy főépületben 2 önálló rendeltetési egység és legfeljebb 2 melléképület legyen elhelyezhető*
  - 3.1.2. *700 m<sup>2</sup> telekterület alatt egy főépületben egy önálló rendeltetési egység és 2 melléképület legyen építhető*
  - 3.1.3. *Az egységes jogalkalmazás érdekében az önálló rendeltetési egység fogalmával a*

*HÉSZ-t ki kell egészíteni az alábbiak szerint:*

*„Önálló rendeltetési egység: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van.”;*

- 3.2. a magánutakra vonatkozó szabályozáson jelen módosítás során nem kíván változtatni, arról egy későbbi módosítás során dönt,
4. a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményezési szakaszt lezárja,
5. felhatalmazza a polgármestert, hogy a terv elfogadásához szükséges egyszerűsített eljárás záró véleményezési szakaszát kezdeményezze az illetékes állami főépítésznél az Elektronikus Térsvégi Tervezést Támogató Rendszer (E-TÉR) rendszerben.

**Felelős: polgármester**  
**Határidő: 2025. február 17.**

**Bálint Istvánné** megköszöni képviselőtársainak a hatékony munkavégzést. A következő testületi ülésre 2025. február 14. napján kerül sor, ahol többek között a költségvetést is tárgyalni fogják. A nyilvános ülést 9 óra 25 perckor bezárja.

**K.m.f.**

**Bálint Istvánné**  
polgármester

**Fritz Gábor**  
jegyző